

# PERTUMBUHAN KOTA DI AKSES UTAMA KAWASAN INDUSTRI: Studi kasus SIER, Surabaya

Rully Damayanti  
Universitas Kristen Petra, Surabaya  
[rully@petra.ac.id](mailto:rully@petra.ac.id)

## Abstrak

Setelah lebih dari 30 tahun Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER) berdiri, kegiatan industri sangat mempengaruhi pertumbuhan kawasan di sekitarnya. Didapati bahwa terjadi perubahan guna lahan di kawasan sekitar SIER, yang semestinya diperuntukkan bagi perumahan, berubah menjadi komersial. Perubahan ini dikarenakan meningkatnya permintaan terhadap lahan, sehingga guna lahan berubah seiring dengan meningkatnya nilai lahan. Selain itu terjadi pertumbuhan kegiatan non-hunian yang tumbuh disepanjang akses utama menuju SIER karena terjadi keterkaitan kegiatan industri terhadap pertumbuhan spasial kota secara linier sepanjang akses utama (*ribbon development*). Pemanfaatan lahan di Koridor Katamso juga dikaitkan dengan perencanaan wilayah secara regional, karena letaknya di perbatasan dua kota. Kedua kota ini, yaitu Surabaya dan Sidoarjo, saat ini secara spasial menuju proses konurbasi (peleburan menjadi satu kota). Sehingga daerah perbatasan merupakan daerah yang relatif cepat berkembang dan menjadi *multi-use*.

Kata kunci: guna lahan, kawasan industri, pertumbuhan kota

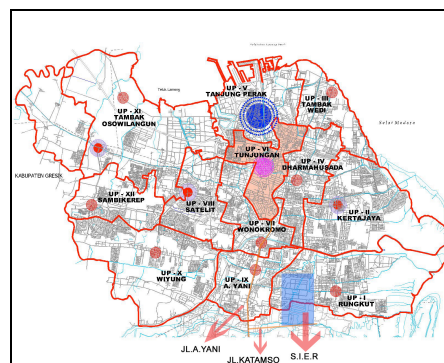
## PENDAHULUAN

Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER) adalah kawasan industri yang terletak di Timur Surabaya (Gambar 1). SIER telah berdiri lebih dari 30 tahun sehingga dampaknya terhadap lingkungan sekitar juga sangat terasa. Paper ini berdasarkan penelitian yang dilaksanakan di Koridor Katamso sebagai akses utama menuju SIER. Tujuan dari penelitian adalah: mengidentifikasi pemanfaatan lahan non-perumahan di Koridor Katamso dan mengidentifikasi hubungan antara kegiatan industri di SIER dan sepanjang Katamso.

Metode yang dipakai dalam penelitian adalah kualitatif dengan memanfaatkan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu: observasi lapangan, pemetaan, wawancara dan kuesioner.

Fenomena baru di koridor akses utama menuju SIER, selain semakin berkurangnya pemanfaatan lahan sebagai hunian, juga tumbuhnya kegiatan yang bersifat bisnis dalam berbagai skala, termasuk jasa dan perdagangan. Paper ini akan mencoba mengamati dan menganalisa fenomena baru tersebut, serta seberapa jauh hubungannya dengan kegiatan industri di dalam kawasan industri SIER sendiri. Kegiatan bisnis ini seolah-olah menjadi sub-sub generator pertumbuhan kota terhadap SIER sebagai generator utama; dilihat dari fungsinya. Generator dan sub-sub generator ini memanfaatkan

akses jalan yang sama. Semula, koridor jalan tersebut didesain hanya untuk kebutuhan hunian dengan beban yang tidak terlalu banyak. Dengan tumbuhnya sub-sub generator ini, maka beban dari jalan tersebut menjadi berlebih. Begitu pula terjadi gesekan fungsi industri dan hunian, dan juga terjadi ekspansi lahan industri terhadap hunian sehingga masyarakat yang tinggal di sepanjang jalan utama semakin tersingkir.



Gambar 1: Letak SIER terhadap kota Surabaya

## TINJAUAN PUSTAKA

Teori pertumbuhan kota diambil dari *Three Stage Theory* (Herbert dan Thomas 1994) dan teori *Urban Economics* (Balchin 2000). Selain itu hasil dari penelitian terdahulu juga dijadikan acuan. Teori-teori ini menekankan kepada pertumbuhan industri

sebagai salah satu generator utama pertumbuhan kota yang mengakibatkan perubahan pada struktur ekonomi, politik dan sosial-budayanya, termasuk kepada struktur kota secara spasial. Atas dasar inilah, teori ini membagi kedalam tiga tahapan perkembangan kota karena faktor industrialisasi yaitu tahap sebelum industrialisasi, tahap industrialisasi, dan tahap pasca industrialisasi.

Pada tahap sebelum industrialisasi kota-kota masih berkembang secara natural tetapi sudah menunjukkan potensi untuk berkembang lebih besar lagi, seperti dengan adanya pusat kegiatan perdagangan, sosial atau ekonomi. Pada tahap industrialisasi diawali dengan keberadaan sumber daya alam pada suatu kota yang mendukung kegiatan industri sehingga kota tumbuh lebih pesat karena kegiatan industri yang semakin meningkat. Sedangkan pada tahap pasca industrialisasi, ditandai dengan kemajuan di bidang transportasi dan komunikasi yang luar biasa dalam hal efisiensi dan kecepatan, seperti temuan pesawat telepon dan kendaraan bermotor

Berdasarkan penelitian terdahulu (Damayanti 2003), diamati bahwa kawasan disekitar SIER mengalami perubahan guna lahan, dari hunian menjadi komersial dalam berbagai skala. Lahan yang semestinya dimanfaatkan sebagai hunian berubah menjadi komersial, baik itu kegiatan yang bersifat formal maupun informal, dalam skala yang relatif besar maupun sementara. Perubahan ini dikarenakan peningkatan nilai lahan akibat faktor aksesibilitas terhadap suatu pusat pertumbuhan atau generator kota yaitu kawasan industri SIER. Juga diamati bahwa hubungan yang terjadi antara kegiatan industri di SIER dan kegiatan komersial di sekitarnya bersifat tidak langsung. Kegiatan komersial sebagian besar memfasilitasi kebutuhan harian para buruh industri.

## STUDI KASUS

Jalan Katamso termasuk dalam kategori jalan kolektor sekunder. Jalan ini menghubungkan Jalan A Yani (sisi Barat) dan menerus ke Jalan Gedongan/ Wadungasri (sisi Timur). Fungsi dari jalan ini semestinya menjadi penghubung antara pusat-pusat pertumbuhan kota, dapat dikatakan dalam hal ini Jalan Katamso menghubungkan Jalan A Yani sebagai jalan arteri primer dengan Terminal Bungurasih sebagai pusat pertumbuhan kota dengan kawasan pasar tradisional di Gedongan/ Wadungasri (ujung jalan) atau juga ke kawasan industri SIER.

Secara fisik jalan ini cukup memadai, dengan lebar (termasuk bahu jalan) 10 m, dan sesuai fungsinya jika hanya dipakai untuk keperluan lingkungan (sesuai kelas jalannya). Tetapi pada kenyataannya jalan ini menjadi akses utama transportasi kendaraan besar dari dan menuju SIER.

Percampuran antara pemakai jalan domestik (kendaraan pribadi, kendaraan kecil lainnya, pejalan kaki, becak, sepeda kayuh, kereta barang) dengan kendaraan besar industri skala regional/ nasional menjadi permasalahan tertentu yang sering mendatangkan bencana.

## Identifikasi Pemanfaatan Lahan

Secara umum, pemanfaatan lahan di Koridor Katamso adalah non-hunian, ataupun hunian dengan fungsi campuran antara hunian dan non-hunian. Guna lahan hunian lambat laun berubah menjadi non-hunian karena rumah tangga tersebut menjalankan bisnis tertentu (seperti membuka warung, bengkel, wartel) (Damayanti 2003). Banyak alasan yang melatar belakangi perubahan tersebut, tetapi pada intinya adalah pada nilai strategis dari jalan tersebut karena dilewati banyak kendaraan baik domestik maupun industri.

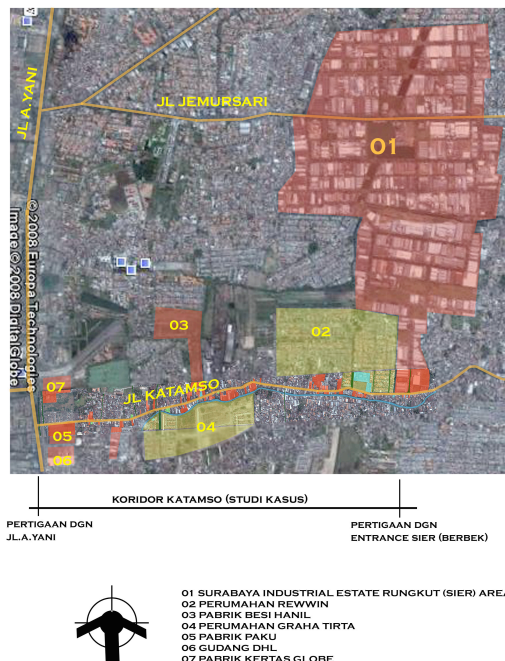
Skala bisnis yang dikerjakan oleh masyarakat sepanjang Koridor Katamso sangat bervariasi, dari skala rumah tangga hingga skala besar yang melayani tingkat regional atau nasional. Hal ini bisa dilihat selain dari tampilan bangunan juga dari hasil kuesioner dan wawancara. Dari tampilan bangunan dan tipologinya dapat dilihat apakah kegiatan bisnis tersebut berskala domestik atau tidak, pemanfaatan lahan yang seperti ini tidak dijadikan responden karena keterkaitan kepada generator kota yaitu kawasan industri SIER sangat kecil atau hubungannya tidak langsung.

## Karakter Jenis Usaha

Dari temuan-temuan di lapangan, secara singkat dirangkum dalam poin-poin dibawah ini:

1. Karakteristik perusahaan bisnis yang menjalankan usahanya di Koridor Katamso:
  - Sebagian besar perusahaan hanya menyalurkan barang yang diambil dari pemasok/ penjual utama untuk diperjual-belikan kembali (biasa disebut distributor).
  - Barang yang dijadikan bisnis sebagian besar adalah jenis makanan dan minuman (barang yang sudah jadi/ kemasan), selain itu menonjol juga barang/ material konstruksi bangunan dan bahan-bahan keperluan pabrik.
  - 37% perusahaan menempati lahan seluas 100-500 m<sup>2</sup>, dan 34% menempati lahan 500-1500 m<sup>2</sup>.
  - Sebagian besar perusahaan tersebut memiliki karyawan antara 10-50 orang dan diatas 100 orang.

- Sejak tahun 1970-an, pertumbuhan kegiatan bisnis di kawasan ini cukup banyak, khususnya kegiatan bisnis baru.



**Gambar 2:** Lokasi Koridor Katamso terhadap sekitarnya

- Perusahaan-perusahaan di Koridor Katamso juga memiliki keterkaitan dengan wilayah lain dalam hal:
  - Sebagian besar karyawan perusahaan-perusahaan tersebut bertempat tinggal di Sidoarjo, baik disekitar Jalan Katamso ataupun lebih jauh lagi
  - Khusus untuk perusahaan jenis industri, banyak dari perusahaan tersebut yang mengambil bahan mentah dari wilayah Surabaya dan kota-kota di Jawa Timur lainnya.
  - Perusahaan industri membeli alat-alat atau bahan untuk membantu proses produksi sebagian besar dari Surabaya, dan sangat sedikit yang mengambil dari kota lain di Jawa Timur.
  - Perusahaan dagang sebagian besar mendistribusikan barang/ jasanya ke wilayah Surabaya, setelah itu ke kota lain di Jawa Timur.
- Hampir seluruh perusahaan di Koridor Katamso melakukan hubungan dengan SIER yang sebagian besar adalah hubungan langsung melalui pendistribusian barang/ jasa kepada perusahaan-perusahaan di dalam SIER sendiri dengan frekuensi bulanan atau lebih pendek dari satu bulan.
- Alasan pemilihan lokasi terutama karena lokasi di Koridor Katamso cukup ramai sehingga potensi dari segi calon pembeli.

## ANALISIS

### Industrialisasi dan Pertumbuhan Kota

Berdasarkan strategi industrialisasi di kota Surabaya, pemerintah kota memprioritaskan letak kegiatan industri di sisi selatan dan timur pusat kota. Letak SIER yang berada di perbatasan Surabaya dan Sidoarjo, telah sesuai dengan strategi pemerintah, begitu juga letak dari perusahaan-perusahaan yang berada di Koridor Katamso. Latar belakang dari strategi ini adalah pada posisi ideal suatu kawasan industri terhadap pusat kota yang sebaiknya terletak disisi luar kota (sebagai *green belt*) untuk menjaga kualitas udara dalam kota. Selain itu juga kedekatan kepada jalur luar kota (jalan *toll*) yang dapat mempermudah sirkulasi antar kota tanpa membebani transportasi dalam kota. Kedekatan terhadap jalur luar kota menjadi penting karena prioritas pemerintah kota kepada pertumbuhan industri yang berskala regional, nasional, bahkan internasional (Dick 2002).

Jika diamati dari prioritas pengembangan, pemerintah selain menekankan kepada kegiatan industri besar, juga pada pertumbuhan industri-industri kecil yang sifatnya lebih mandiri. Konsentrasi industri besar lebih kepada peningkatan investasi di Jawa Timur, sedangkan industri kecil kepada penyerapan tenaga kerja lokal. Kedua jenis ini menjadi prioritas pemerintah dalam menggiatkan industrialisasi di Surabaya. Berdasarkan temuan data dapat dibuktikan benar bahwa perusahaan yang tumbuh di sepanjang Koridor Katamso adalah perusahaan dalam skala yang bervariasi (kecil hingga besar) dengan penyerapan tenaga kerja lokal yang sangat baik

Berdasarkan *Three Stage Theory* (Yunus 2006) pertumbuhan kota Surabaya masih dalam tahap industrialisasi menuju pasca industrialisasi. Karakter tahap industrialisasi masih terlihat kuat di Koridor Katamso dengan banyaknya pemukiman kurang layak di bagian dalam koridor. Berdasarkan wawancara dan observasi, pemukiman yang ada tidak pada taraf kumuh dan tidak ada sanitasi. Pemukiman di lokasi ini kebanyakan rumah petak dengan sistem sewa yang dihuni buruh industri atau pekerja lain yang membutuhkan kedekatan dengan pusat kota (single ataupun dengan keluarga). Sanitasi yang ada cukup sederhana dan pada beberapa rumah melebihi kapasitas yang semestinya. Sedangkan karakter pasca industrialisasi terlihat pada pilihan tempat tinggal karyawan yang bukan buruh yaitu ke arah Sidoarjo dan Surabaya.

Dapat disimpulkan disini bahwa pertumbuhan industri di SIER dan di Koridor Katamso merupakan salah satu strategi pemerintah kota/ regional untuk meningkatkan industrialisasi di

wilayahnya. Untuk itu tidak menjadi kendala jika guna lahan perumahan yang diperuntukkan di Koridor Katamso berubah menjadi komersial atau industri. Jauh dari perkiraan pemerintah kota sebelumnya, bahwa sekitar SIER dan Koridor Katamso yang ada di wilayah perbatasan Surabaya dan Sidoarjo akan berkembang padat seperti sekarang ini. Hal ini tidak terlepas dari pertumbuhan Surabaya dan Sidoarjo sendiri yang juga semakin pesat dan padat, sehingga menjadikan daerah perbatasan ini semakin strategis dari sisi ekonomis dan tinggi aksesibilitas dari pusat kota Surabaya.

Letak SIER (begitu juga Koridor Katamso) yang seolah-olah diapit oleh dua pusat kota yang pada masa kini sama-sama kuat, menjadikan kawasan ini semakin padat dan semakin diminati. Surabaya sebagai pusat kota dengan dinamika yang relatif cepat karena pertumbuhan ekonominya, secara spasial terus meluaskan kebutuhannya akan ruang kota ke segala arah seolah-olah tanpa batasan, termasuk ke arah Sidoarjo. Disisi lain, Sidoarjo menjadi pilihan lokasi tempat tinggal bagi karyawan level menengah yang membutuhkan untuk dekat dengan tempat kerjanya tetapi dengan harga lahan yang tidak semahal di pusat kota Surabaya.

#### **Pertumbuhan Koridor Katamso karena kegiatan industri**

Pilihan lokasi dari beberapa perusahaan lama yang ada sampai sekarang karena alasan nilai strategis lokasi. Nilai strategis ini karena posisi lokasi di daerah perbatasan antara Surabaya dan Sidoarjo; yang sama-sama menunjukkan potensi untuk berkembang lebih jauh. Bisa dilihat disini bahwa alasan pemilihan lokasi Koridor Katamso dulu dan sekarang adalah sama, kecuali saat ini ditambah dengan kebutuhan akan kedekatan dengan SIER.

Pengaruh keberadaan SIER terhadap pertumbuhan di Koridor Katamso dapat dijelaskan melalui teori *Urban Economics* (Balchin 2000). Berdasarkan teori ini, (kegiatan industri di Koridor Katamso merangsang terjadinya urbanisasi. Dalam kasus ini (seperti dijelaskan sebelumnya), urbanisasi di sini bukan semata-mata karena adanya kegiatan industri, tetapi juga karena pertumbuhan kota Surabaya dan Sidoarjo yang secara spasial semakin saling berdesakan.. Penduduk pindah menuju Koridor Katamso karena selain daya tarik kegiatan industrinya (bagi buruh dan karyawan) juga perluasan spasial Surabaya dan juga kebutuhan akan perumahan dari Sidoarjo.

Pertambahan penduduk ini secara langsung mempengaruhi peningkatan permintaan terhadap lahan di kawasan tersebut untuk dapat memwadah aktivitas manusia yang secara langsung juga

bertambah. Disisi lain persediaan lahan sangat terbatas. Hal ini mengakibatkan terjadinya kompetisi yang meningkat antara permintaan dan persediaan lahan, sehingga harga lahan akan cenderung meningkat. Sehingga di Koridor Katamso terjadi pergeseran fungsi lahan, fungsi hunian lambat laun berubah menjadi fungsi yang lebih bernilai ekonomi, yaitu komersial, dalam berbagai skala, yang disebabkan oleh peningkatan harga lahan. Harga lahan akan terus berubah sesuai dengan kompetisi suplai-deman, dan juga pemanfaatannya. Perubahan ini akan terus terjadi jika tidak diimbangi dengan kebijakan dari pemerintah.

Dilihat dari jenis perusahaan yang berdiri di sepanjang Koridor Katamso, yang paling banyak berkembang adalah jenis dagang. Dalam hal ini perusahaan tersebut bersifat sebagai distributor karena tidak melakukan kegiatan untuk meningkatkan value dari barang dagangan. Asal dari barang dagangan itupun sangat bervariasi dan cukup menonjol dari Surabaya. Dapat dilihat disini nilai strategis dari Koridor Katamso sendiri sebagai lokasi transit barang dari Surabaya ke luar kota atau sebaliknya., sebelum dikemas dan didistribusikan ke pedagang retail. Hal ini menunjukkan lokasi ini menjadi bagian dari jaringan perdagangan Jawa Timur sebagai lokasi transit sebelum proses pendistribusian ke retail.

Jenis dari barang dagangan terkonsentrasi pada kebutuhan sehari-hari, yaitu jenis makanan dan minuman, selain kebutuhan konstruksi bangunan yang cukup menonjol. Karena adanya kegiatan bisnis makanan dan minuman yang cukup banyak ini, maka sirkulasi kendaraan pengangkut juga ramai. Hal ini dikarenakan penyimpanan dan sirkulasi makanan minuman membutuhkan kecepatan dan waktu yang singkat. Selain itu bisnis yang bergerak di bidang konstruksi sebagian besar melayani pembelian eceran. Hal ini menunjukkan potensi wilayah ini dalam pembangunan fisik, banyak bangunan baru ataupun perbaikan bangunan lama.

Lokasi perbatasan yang idealnya menjadi kawasan *green belt*, karena pertumbuhan dua kota inilah menjadikannya padat dan memiliki fungsi yang sangat bercampur (*mixed use*). Penduduk asli Koridor Katamso yang semula hidup bergantung kepada pertanian ataupun industri kecil, seperti industri sandal di Wedoro dan Hanil, saat ini sebagian besar bekerja sebagai buruh pabrik/perusahaan bisnis atau pekerja domestik di perumahan sekitar kawasan. Lahan yang relatif luas (dengan posisi didalam Koridor Katamso) sebagian besar dimanfaatkan sebagai kawasan perumahan formal, untuk merespon pertumbuhan perumahan di Sidoarjo dan nilai strategis bagi golongan tertentu. Pemanfaatan lahan perumahan lambat laun berubah menjadi pemanfaatan komersial karena lebih



mendatangkan keuntungan bagi si pemilik karena nilai ekonomis lokasi Koridor Katamso.

## KESIMPULAN

Dari penelitian yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa guna lahan perumahan di sekitar *urban generator* primer, makin lama tergeser dengan guna lahan non-hunian sesuai dengan teori *Urban Economics*. Skala non-hunian yang ada tidak saja melayani lokal tetapi hingga internasional, menyesuaikan dengan kawasan industri sebagai generator utamanya. Aktivitas bisnis yang terjadi disekitar kawasan industri memiliki keterkaitan yang cukup kuat dengan kegiatan industrinya, yaitu dalam hal distribusi dan suplai barang dan jasa.

Penelitian lanjutan perlu dilakukan untuk melengkapi kesimpulan. Analisis akan lebih tajam dan valid jika mengambil beberapa studi kasus dari beberapa kota.

## UCAPAN TERIMAKASIH

Penelitian yang menjadi dasar dari paper ini adalah pendanaan dari DIKTI dan Universitas Kristen Petra, Surabaya. Terimakasih kepada kedua pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

Balchin, P. I., David; Chen, Jean (2000). Urban Economics; a global perspective. New York, Palgrave.

Damayanti, R. (2003). Land use change in an area surrounding an industrial estate: a case study of Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER) Indonesia. School of Architecture, Conctruction and Planning. Perth Western Australia, Curtin. Master of Arts (Planning): 132.

Dick, H. (2002). Surabaya city of Work. Athens, Ohio University Press.

Yunus, H. S. (2006). Megapolitan; konsep, problematika, dan prospek. Yogyakarta, Pustaka Pelajar.

